Image not found or type unknown

# PLUS-VALUES IMMOBILIERES: CHRONIQUE D'UNE CATASTROPHE ANNONCEE AU 1ER FEVRIER 2012

publié le **09/11/2011**, vu **3969 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

**La réforme de la taxation des plus values immobilières sur les contrats de vente issue de la loi de finances rectificative pour 2011 N° 2011-1117 du 19 septembre 2011 (JO du 20 septembre ) sera applicable dans son lourd dispositif au 1 er février 2012 . A noter que depuis le 25 août 2011, les apports d'immeubles à une SCI familiale sont déjà soumis aux nouveaux abattements. Cette réforme risque d'une part de freiner la vente du marché immobilier en la différant et d'autre part de favoriser la location...**

La réforme de la taxation des plus values immobilières sur les contrats de vente issue de la **loi de finances rectificative** pour **2011 N° 2011-1117** du **19 septembre 2011** (JO du 20 septembre ) sera applicable dans son lourd dispositif au 1 er février 2012.

A noter que depuis le 25 août 2011, les apports d'immeubles à une SCI familiale sont déjà soumis aux nouveaux abattements.

Cette réforme risque d'une part de freiner la vente du marché immobilier en la différant et d'autre part de favoriser la location...

## I-Quelles sont les mesures applicables aux cessions à compter du 1 er février 2012 ?

**A) Tous les biens immobiliers, sauf la résidence principale seront taxés.**

Si la revente des résidences principales reste toujours exonérée sur les plus-values, la réforme concernera les résidences secondaires...

La résidence habituelle et ses dépendances, seront exonérées.

Il faut entendre par là, une résidence effective, le lieu du principal établissement, ou le domicile conjugal ...

Ces deux biens pourront être vendus à des acheteurs différents, sans dépasser l'année.

Quid de la résidence principale d'une personne âgée , qui va en maison de retraite ?

Pas d'exonération dans ce cas.

**B) La durée de la détention au delà de laquelle un bien exonéré a doublé avec un abattement désormais progressif**

1°- La durée passe de 15 à 30 ans

2°- Jusqu'à présent, un abattement linéaire de 10% par an courait à partir de la sixième année

Désormais, l'abattement sera progressif et calculé comme suit:

- 0% moins de six ans

- 2% de la sixième à la dix-septième année ( 2%+2%+2%...)

- 4% de la dix huitième année à la vingt-quatrième année

- 8% de la vingt cinquième année à la trentième année

3°- Remarque

Jusqu'à présent l'abattement était de 100% après 15 ans.

Désormais, sur la même période il ne sera que de 20% après la même durée !

4°- L'abattement fixe de 1.000 euros en minoration de l'assiette de calcul de la plus-value est supprimé

**B) Le mode de calcul des plus-values est moins favorable au vendeur**

*1°- Le taux passe de 31,3% à 32,5%*

(19% *(au lieu de 16%*) + 13,5% de prélèvements sociaux)

Le notaire calculera la plus-value et l'impôt à payer qu'il retiendra sur le prix payé.

Les frais sur le bien, les travaux réalisés sur le bien permettront de diminuer l'assiette de calcul de la plus-value.

*2°- Calcul*

PL = prix de cession - prix d'achat indiqué dans l'acte notarié

Après la prise en compte des abattements, sera opéré le taux de la plus-value.

--le prix d'achat notarié sera majoré des frais de notaire évalués en sus forfaitairement à 7,5 % du prix d'achat dans le cadre d'une cession à titre onéreux.

En cas de cession à titre gratuit, ces frais seront pris en compte.

De même le coût des travaux réalisés pourra être ajouté au prix de vente s'ils n'ont pas été précédemment déduits des revenus fonciers.

À compter de la fin de la cinquième année de détention, les travaux peuvent forfaitairement être ajoutés pour 15 % de la valeur d'acquisition du bien immobilier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

--Le prix de vente

pourra être déduit de ce prix les frais ex commission d’agence,frais de diagnostics immobiliers.

# II- Comment pallier à ce dispositif ?

**A) La vente immédiate de son bien**

Si l'on prend en compte les délais d'un compromis de vente, ceux liés à la demande de prêt, de demande de certificat d'urbanisme et de renseignement hypothécaire (environ 15 j), de purge du droit de préemption urbain des communes et safer ( environ 2 mois), il faut agir maintenant afin que l'acte définitif notarié intervienne avant le 1 er février 2012.

Le paradoxe sera de constater un frein sur les ventes de résidences secondaires après la date butoir.

**B) La donation**

La plus-value ne sera pas taxable.

La valeur du bien servira de base au calcul des droits de donation, après déduction des abattements prévus pour 2011 au regard du lien de parenté entre le donateur et le donataire.

159.325 euros entre parents et enfants, applicable tous les dix ans ( au lieu de six ans).

Une donation de la nu propriété avec réserve d'usufruit est aussi possible...

**C) La cession du bien immobilier à une SCI, dont le vendeur est associé**

Rappelons que la loi a envisagé depuis le 25 août 2011 la mise en place des abattements sur les apports de biens uniquement et non les ventes.

Une cession serait envisageable, avec prudence, car le fisc veille et pourrait être tenté de plaider à l'abus de droit pour tenter de majorer l'imposition de 80% des droits.

Il est important dans ce cas de monter un mécanisme à finalité patrimoniale avérée par exemple en cédant à des tiers qui ne sont pas des associés de la SCI .

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions que vous pourriez souhaiter.

**Maître HADDAD Sabine**

**Avocate au barreau de Paris**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés